

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

1 集約・連携まちづくりの理念

本計画は、本市におけるまちづくりの総合的な指針である都市計画マスタープランと整合し、公共交通や医療・福祉の各関連計画と連携して「集約型都市づくりの推進」の具体化を図るものです。

また、本計画で定める、人口密度を維持するために居住を誘導する居住誘導区域及び生活サービス機能を集約し、効率的なサービス提供を図る都市機能誘導区域の指定により、居住や都市機能の適正な立地を図り、誰もが住みやすく、賑わいと活力のあるまちの実現を目指します。

特に、本市は、古くからの中心地が明確であるとともに、郊外部においては、優れた営農環境が維持されており、郊外部にも多くの人口が分布している点に留意し、集約型都市づくりを進める必要があります。

まちなかと郊外部の連携により、農地・集落地における自然環境・居住環境についても維持・保全することを目指します。

以上をふまえ、集約・連携まちづくりを目的とした真岡市立地適正化計画の3つの理念を以下に示します。

理念1 市街地ゾーンにおける賑わいの創出と利便性の向上

都市計画マスタープランで位置付ける市街地ゾーンにおいて、秩序ある土地利用を促進し、まちづくりの機運を逃さずにまちなかの賑わい創出と利便性の向上を図ります。

理念2 農地・集落地ゾーンにおける自然的環境の保全

本市の目指すコンパクトシティは、集約と連携の考えのもと、まちなかだけでなく、郊外部に広がる優良な営農環境や既存集落を維持し、農地・集落地ゾーンにおける豊かな自然的環境の保全を図ります。

理念3 都市機能の集積とアクセス性の向上

若者からお年寄りまで、本市に住むすべての人にとって暮らしやすいまちとなるよう、中心拠点における多様な都市機能の集積を図るとともに、公共交通や道路等により中心拠点へのアクセス性の向上を図ります。



課題

生活サービス機能の維持

市街地の高齢化率の上昇

既存集落の維持の必要性

ハザード区域における安全・安心な市街地形成

賑わいの創出による地価の維持・上昇

機運を逃さないまちづくり

解決策

ネットワーク型コンパクトシティ

地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活サービス機能を確保し、誰もが安心して暮らせるよう、地域公共交通等と連携して、コンパクトなまちづくりを進める。



理念

市街地ゾーンにおける賑わいの創出と利便性の向上

農地・集落地ゾーンにおける自然的環境の保全

都市機能の集積とアクセス性の向上

図 まちづくりの課題と理念

2 まちづくりの都市像

本計画で定める理念に基づき、まちの将来像とまちづくりの柱となる3つの目標を次のように定めます。

目標 1

市民が安心して快適に暮らし、いきいきと働けるなど、誰もが誇りに思える魅力にあふれたまちを目指します。

目標 2

集約とともに郊外部との連携を促進し、その優れた環境・資源を将来にわたり持続可能なものとします。

目標 3

地域の特性を生かした施設整備・配置により、まちなかの賑わい創出と利便性の向上を図ります。



3 基本方針

本市における立地適正化の基本的な方針は、都市計画マスタープランで位置付ける3つの中心拠点を誘導区域に設定し、郊外部を含む優れた居住環境を有する地区・集落と相互に連携する「集約型都市構造（コンパクトシティ）」の形成を図ります。

(1) 本市の顔づくり <真岡地区>

真岡地区は、病院や大規模商業施設、行政機関等の都市機能を維持・集積させるとともに、新たなまちづくりの機運を逃さずに、老朽化の進む施設の更新や複合施設化等を進めることで、本市の中心拠点として、各種の都市的サービスの提供を全ての市民が享受できるような拠点を形成します。

(2) まちなかの維持・保全 <久下田地区>

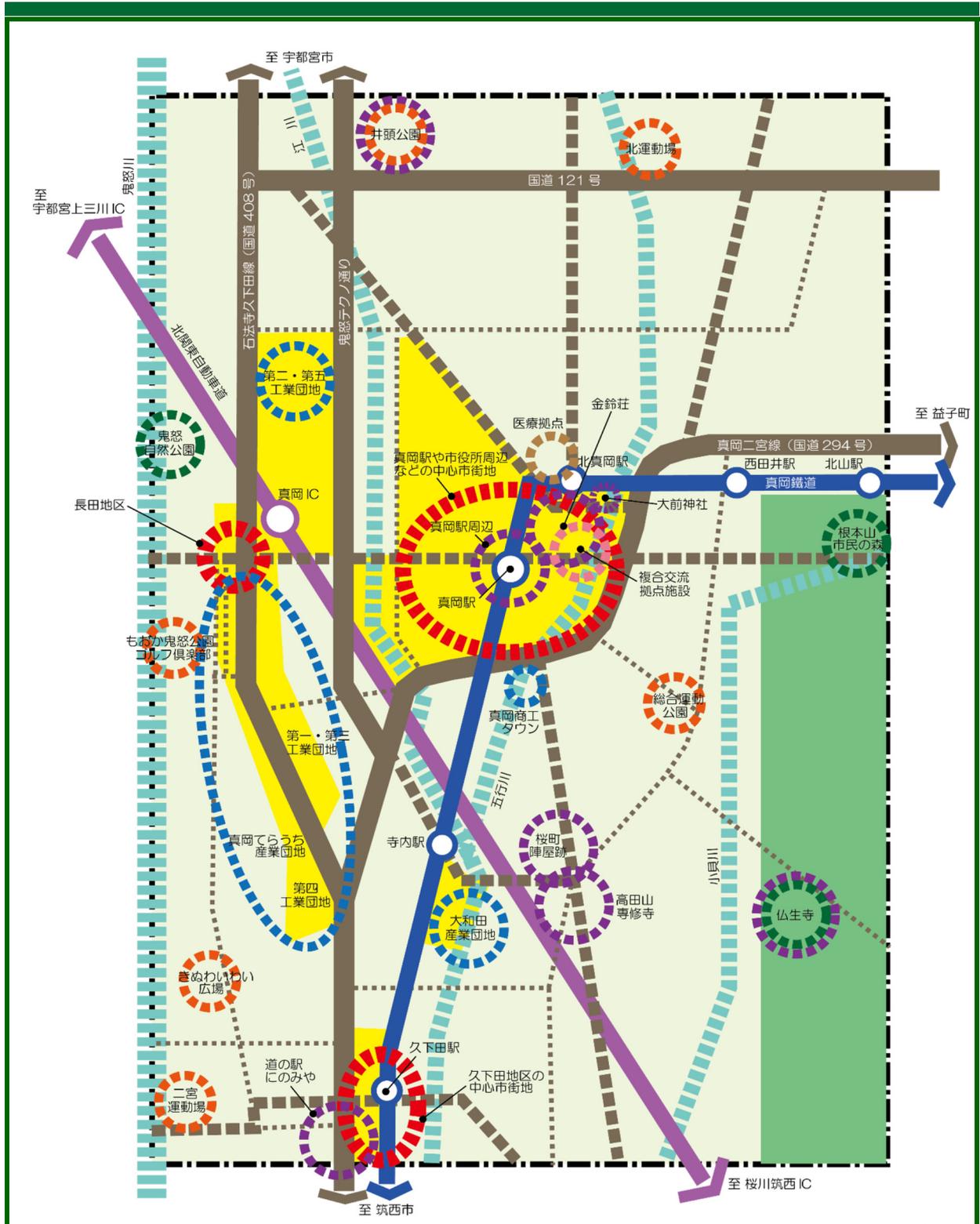
二宮地域の中心拠点として市民に身近な日常生活サービスを継続的に提供するとともに、真岡地区と都市機能を分担するなど将来にわたり市民が安心して快適に住み続けられるような拠点を形成します。

(3) 良好な居住環境の創出による定住拠点 <長田地区>

土地区画整理事業により良好な居住環境が創出された長田地区では、本市のなかでも優れた居住環境を有する定住拠点を形成します。

(4) 郊外部の持続可能な環境整備

郊外部においては、まちなかとの連携を促進し、将来にわたり持続可能な地域社会の形成を図ります。



凡 例								
基本ゾーニング	市街地ゾーン		中心拠点		産業拠点		軸	
	農地・集落地ゾーン		観光交流拠点		医療拠点			
	丘陵地ゾーン		市民交流レクリエーション拠点		みどりの拠点			
	拠点		スポーツ交流拠点					
							北関東自動車道	
							広域交通軸	
							都市交通軸	
							地域交通軸	
							水辺の軸	

図 将来都市構造図(真岡市都市計画マスタープランより引用)